



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone Aa** regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone. Elle couvre les grands espaces agricoles de la plaine de Jouars.

La **zone Ab** a été créée pour tenir compte des caractéristiques particulières du site du Château.



Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

(ancien art. 1)

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- **Les constructions à usage de bureaux et de services** qui ne seraient pas directement liées à l'activité agricole sauf en Ab,
- **Les constructions à usage hôtelier** sauf en Ab,
- **Les activités industrielles, commerciales et artisanales,**
- **Les entrepôts et dépôts non liés à l'activité agricole.**
- **L'exploitation forestière.**
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes, les installations ou constructions précaires fixes ou sur châssis avec roues.
- Toutes constructions et installations nouvelles dans les zones inondables de type « A » identifiées aux documents graphiques.
- **Dans les cônes de vue et les points à voir identifiés aux documents graphiques, les constructions, installations ou tout élément nouveau faisant obstacle à ces vues.**
- **Le défrichement est interdit en EBC, conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme. Hors EBC, le défrichement est soumis à autorisation au titre de l'article L.34 1-3 du code forestier.**

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

(ancien art. 1)

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Le long des voies classées en axes bruyants une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

SONT AUTORISÉS SOUS RESERVE D'UN AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

- **Les constructions, les installations et les aménagements nouveaux à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du présent PLU.**
- **Tout bâtiment à caractère agricole doit être contigu ou implanté, au moins en partie, à moins de 30 m du bâtiment principal (habitation, bureaux...) de l'exploitation agricole.**
- **Les extensions des habitations existantes sont autorisées à hauteur de 50 m² de surface de plancher au maximum à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**
- Les nouvelles annexes de l'habitation à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30m² et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



- **Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation** est autorisé uniquement pour les constructions **identifiées au document graphique au titre de l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas causer des gênes ou nuisances pour les activités agricoles à proximité.**
- Toutes constructions ou installations nouvelles dans les zones inondables de type « B » identifiées aux documents graphiques sont autorisées sous réserve d'être conformes à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Dans la zone Ab uniquement :

- Les changements de destination des bâtiments existants et la réalisation de constructions nouvelles sont possibles à condition :
 - que ce soit dans le cadre d'un projet de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine bâti existant,
 - que les constructions nouvelles d'une surface de plancher maximale de 300 m² aient, en quantité et en qualité, des caractéristiques compatibles avec la protection des lieux,
 - de respecter le caractère du site.
- Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

ARTICLE A 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Tout projet de création d'au moins trois lots (logements ou divisions ou programme d'ensemble tant sur des constructions neuves que de transformation de bâtiments existants) doit comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (LLS), dont le nombre est arrondi à l'entier supérieur.



Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE A 4 EMPRISE AU SOL

(ancien art. 9)

Non réglementé

ARTICLE A 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

En Aa, la hauteur maximale admise **pour les constructions à vocation d'habitation et les extensions est de 5,50 m à l'égout du toit.**

Pour les autres destinations, la hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m** au faîtage.

En Ab, les hauteurs des nouvelles constructions seront en harmonie avec le bâti existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris;

ARTICLE A 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **5 m de l'alignement des voies.**

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris*
- *aux extensions et aux changements de destination autorisés qui peuvent se prolonger dans la continuité du bâtiment existant ou conserver son implantation initiale.*

ARTICLE A 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(ancien art. 7)

Toutes les nouvelles constructions principales et extensions de bâtiments existants seront implantées à **au moins 4 m des limites séparatives.**

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris*
- *aux changements de destination des bâtiments agricoles existants autorisés qui peuvent conserver leur implantation initiale,*

**ARTICLE A 8** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**
(ancien art. 8)

Non règlementé

ARTICLE A 9 **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**
(ancien art. 11)**RAPPELS :**

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

Éléments bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

La liste présente en annexe recense, en dehors des bâtiments protégés au titre des monuments historiques, les bâtiments les plus remarquables de la commune par leur qualité architecturale, leur composition urbaine ou leur situation environnementale

Leurs caractéristiques et matériaux devront être préservés, restaurés ou restitués au plus proche de leur origine ainsi que les annexes, clôtures ou éléments dont la qualité architecturale et historique est avérée.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

Bâtiments anciens recensés

Les bâtisses anciennes (antérieures à 1900) qui constituent l'ossature historique du village devront de préférence conserver leur état d'origine. Leurs modénatures et éléments particuliers d'architecture (lucarnes, avancées, cheminées, portails, clôtures, emmarchements etc...) seront préservés et restaurés.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire



d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pentes des toitures des constructions principales et de leurs extensions :

- Les toitures des volumes principaux comprendront 2 pentes. Seules les constructions dont le rapport entre la longueur et la largeur est supérieur à 2 pourront comporter une toiture à 4 pentes.
- Les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les volumes secondaires (un seul niveau, retour en "L"...) pourront présenter une toiture avec 3 pentes et plus.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence avec les pentes du volume principal voisin,
- Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition d'être :
 - végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
 - ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente identique à celle du volume principal,
 - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs.

Pentes des toitures des annexes :

- Si l'emprise au sol est **inférieure ou égale à 30 m²** : toit plat ou toiture à 1 ou 2 pans avec une pente de 20° au maximum
- Si l'emprise au sol est **supérieure à 30 m²** : toiture à 2 pans avec une pente de 20° au maximum.
- La couverture des annexes contiguës dont le faîtage n'est pas parallèle au corps principal du bâti pourra avoir une pente de 20° minimum.

Matériaux et aspect de la toiture des constructions principales et de leurs extensions :



- Dans le cas de constructions nouvelles, sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite couleur naturelle, aspect vieilli (nombre : 20 par m² au minimum), l'ardoise (naturelle ou artificielle).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas,
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : le type de couverture existant ou équivalent sur la construction principale pourra être utilisé,
 - aux équipements d'intérêt public.

Matériaux et aspect de la toiture des annexes :

Sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite, couleur naturelle, aspect vieilli (nombre 20 m² au minimum), les tuiles en ardoise ainsi que les couvertures en zinc ou constituées de plaques de matériaux imperméables type "shingle" à l'exception de la tôle ondulée.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.
- La pierre naturelle, le bois et les parpaings sont autorisés.
- Pour les parpaings, ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons pierre, en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.
- Les couleurs de référence des façades sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

LES CLOTURES

Les clôtures doivent être limitées aux usages agricoles et aux abords immédiats des bâtiments.

Pour les terrains non bâtis, seules les clôtures agricoles lorsqu'elles sont justifiées par l'usage agricole ou la gestion des milieux sont autorisées.

Pour les terrains bâtis, l'implantation des clôtures et leur traitement devront s'intégrer au mieux dans le contexte paysager et dans le grand paysage. Les murs pleins de couleur claire ne sont pas autorisés dans le cas présent.

Le traitement des limites séparatives devra également prendre en compte les vues sur le paysage lointain. Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

En zone A, seuls sont autorisés :

- la clôture en brande.
- la clôture en rondins.
- les murs et murets enduits surmontés d'une grille. L'enduit sera identique (technique employée et teinte) à celui du bâtiment principal et sera présent sur les deux faces.
- les murs et murets à parement de pierre, uniquement de type meulière et rejointoyés à fleur, au moins sur la façade extérieure.
- les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales plantée sur le domaine privé.

Les poteaux en béton structurant la clôture sont interdits.

Matériaux et aspect :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

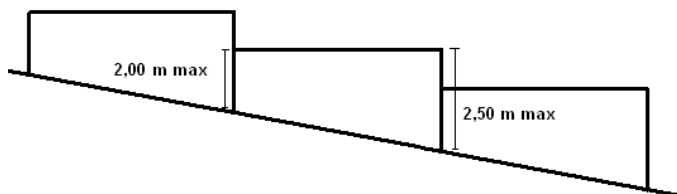
Les murs de pierre existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes d'une largeur maximale de 3 m. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Dimension :

De façon générale, la hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel n'excédera pas **2 m**.

Pour les terrains en pente :

- les extrémités des sections avant recoupement n'excéderont pas 2,50 m.



- Les portails et les piliers n'excéderont pas **1,80 m** de haut.
- La partie du mur qui part des piliers pourra commencer en haut des piliers et descendre progressivement jusqu'à la hauteur choisie pour le reste de la clôture.

LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.



L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

ARTICLE A 10 *(ancien art. 13)*

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).

Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article L157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Dans les secteurs de points de vue indiqués sur le document graphique, aucune plantation nouvelle ne sera autorisée.

**ARTICLE A 11 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT***(ancien art. 12)***DIMENSION :**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certain cas, le nombre de stationnements nécessaires.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	<p>Pour l'habitat individuel, 2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction au-delà de 120 m².</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, hors logements sociaux, il sera aménagé par logement :</p> <p style="padding-left: 40px;">2 places jusqu'à 80m² inclus de Surface de Plancher de construction (SP), 3 places de 81m² à 120 m² de SP, 4 places si plus de 121m² de SP.</p> <p>Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 15% du nombre de logements créés à partir de 10 logements. Entre 3 logements créés et 9 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé. Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.</p>
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<p>Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).</p>

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes peuvent être autorisées :

- **La réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage** : Le voisinage est limité à un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le



constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation devra être requise.

- **L'acquisition de places dans un parc privé voisin** : Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensives de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
- **La concession dans un parc public de stationnement** : La concession à long terme est prévue aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme : elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins 15 ans et, dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

- **La participation financière** : la participation est prévue aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme. Dans cette hypothèse, aucune condition de voisinage immédiat ne doit être requise puisque la réalisation du parc de stationnement ne dépend plus du constructeur. Toutefois, la réalisation doit être prévue par la collectivité locale.

Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 12

(ancien art. 3)

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.



- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A 13*(ancien art. 4)***CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS****EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé postérieurement à la construction.

Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.

Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf



convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif de SIARNC

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dûment justifiée, notamment par un test de perméabilité. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.



EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent être stockés et faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

RESEAUX DIVERS

Electricité, fuel et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Toute citerne de combustible devra être enterrée.

Télécommunications et télévision (câble) :

-Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

-Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire. -Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée -publique.

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.